

EXP N° 139 D / 12

IMMEUBLE

**8, RUE MARIA DERAISME
75017 – PARIS**



**ESTIMATION EN VALEUR VENALE
MARS 2012**

**ETUDE DE MAÎTRE GDALIA
NOTAIRE
77/79, AVENUE RAYMOND POINCARÉ
75116 – PARIS**

MISSION

Il a été demandé à PARIS NOTAIRES EXPERTISES, de procéder à l'évaluation d'un ensemble de biens.

A cette fin, notre Expert, ÉRIC MARTINOT-LAGARDE s'est rendu sur place le 26 Mars 2012, et a rencontré les locataires.

Nous avons procédé à une visite partielle du bien à étudier, analysé la localisation et l'environnement, la situation juridique et locative, la consistance, l'état et la surface, étudié le marché local, et, d'une façon générale, recueilli l'ensemble des éléments nécessaires à notre étude.

Le présent rapport, conforme à la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, a pour objet de déterminer la valeur vénale de l'ensemble des biens et droits immobiliers ci-après décrits, à la demande de l'**ACADÉMIE NATIONALE DE MÉDECINE**.

Dans le cadre de notre mission, nous avons eu communication des éléments d'information suivants, dont nous avons tenu compte pour établir notre rapport, à savoir :

- ✓ Désignation du bien.
- ✓ Etat locatif résumé et état des surfaces.

Dans le cadre de notre mission, nous avons récupéré les éléments d'information suivants, dont nous avons tenu compte pour établir notre rapport, à savoir :

- ✓ Extrait du plan du cadastre informatisé.
- ✓ Extrait du Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de PARIS.

PUBLICATION ET RESPONSABILITÉ

Ni la totalité, ni une partie du rapport d'expertise, ni aucune référence à celui-ci ne pourront être mentionnées dans un document public, circulaire, déclaration, ni publié sous quelque forme sans l'approbation écrite de l'Expert de la forme et du contexte dans lesquels il peut apparaître.

Le rapport sera confidentiel pour le demandeur et est établi dans le seul but exprimé ci-dessus. L'évaluateur ne peut accepter une quelconque responsabilité si elle est mise en cause par quelqu'un d'autre, soit pour le même but, soit pour tout autre but.

SITUATION JURIDIQUE

Dans cette étude, le bien sera considéré :

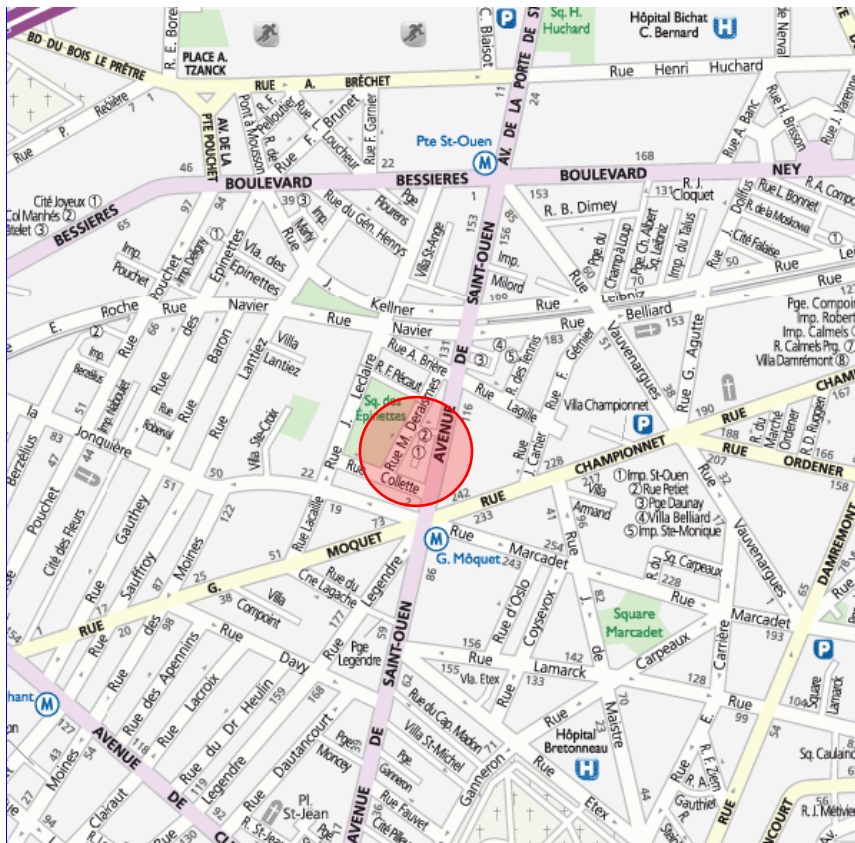
- en toute propriété.
- à usage d'habitation.
- loué par baux d'habitations.
- ne faisant l'objet d'aucune servitude pouvant grever sa valeur.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Le bien estimé, se situe 8, rue Maria Deraisme, dans le XVII^{ème} arrondissement de Paris, quartier des Épinettes.

La rue Maria Deraisme est une petite voie qui longe le Square des Épinettes. Elle commence rue Colette, pour se terminer rue Arthur Brière. Elle est en sens unique de circulation et au stationnement réglementé.

Plus précisément, l'immeuble fait l'angle de la rue Maria Deraisme, de la rue Petiet et de l'impasse Saint-Ouen, face au Square des Épinettes. Il est en parfaite adéquation avec son milieu, dans ce quartier constitué principalement d'immeubles haussmanniens ou datant de la même époque, à usage d'habitation, avec des commerces à proximité.



Transports en commun : * Station de métro : « Guy Môquet » (ligne n° 13) à 300 mètres environ.

* Nombreux arrêts d'autobus à proximité.

Accès routiers : * Par l'avenue de Saint-Ouen.

SITUATION D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme (PLU) :	Approuvé le 12 Juin 2006.
Zone :	UG « Zone Urbaine Générale ».
Destination :	Secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi.
Nature des servitudes d'utilité publique :	- périmètre de site inscrit, - zone de risques naturels (<i>Gypse antéludien</i>).
Immeuble situé dans un périmètre :	- zone de surveillance et la lutte contre les termites. - Zone à risque d'exposition au plomb.
Protection des formes urbaines et du patrimoine architectural :	Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel et paysager.
Protection et végétalisation des espaces libres :	Mise en valeur du végétal.
Droit de Préhension Urbain Simple.	



VUE AÉRIENNE

DESCRIPTION

Le bien soumis à notre appréciation se compose :

- **D'UN TERRAIN** d'assise foncière, figurant au cadastre sous la référence suivante :

* Section DN n° 139 pour une contenance superficielle d'environ **217 m²**

Configuration irrégulière, avec une façade de 14 mètres environ sur la rue Maria Deraïsmé, une façade de 13 mètres environ sur la rue Petiet et une façade de 17 mètres environ sur l'impasse de Saint-Ouen.

Le terrain est entièrement construit.

- **D'UN IMMEUBLE**, comprenant un bâtiment construit en 1911, qui présente les principales caractéristiques suivantes :

Composé :

D'un rez-de-chaussée, élevé sur sous-sol, de cinq étages droits, d'un sixième étage mansardé et d'un septième étage sous couverture.

Construit :

En maçonnerie de pierres de taille et de briques jointoyées.

Menuiseries en bois, à simple ou à double vitrage ou en PVC, à double vitrage, fermetures par persiennes métalliques.

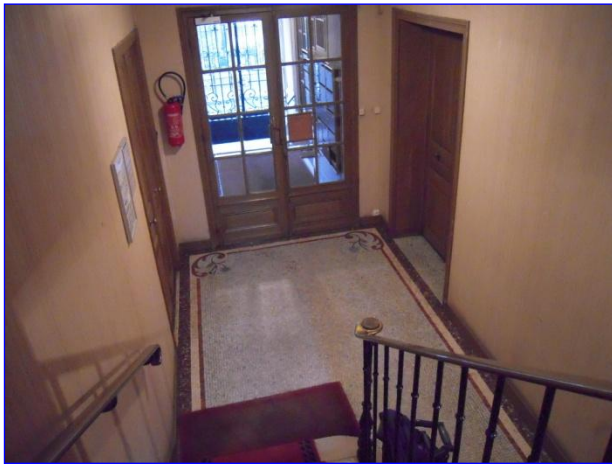
Couvert :

En terrassons zinc et brisis ardoises.

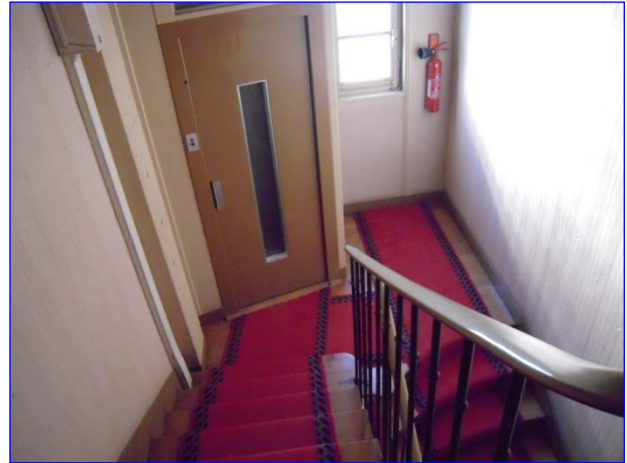
On accède à l'immeuble, depuis le 8, rue Maria Deraïsmes, par une porte à deux vantaux en ferronnerie vitrée, commandée par un digicode, ouvrant sur un sas (*sol carrelage mosaïque*), avec à gauche, la loge et les boîtes aux lettres, en face, une autre double porte vitrée sur châssis en bois, commandée par des interphones et donnant accès à la cage d'escalier (*marches en bois verni, avec tapis central*). L'ascenseur est à mi étage à partir du premier demi étage et dessert tous les niveaux à demi étage.

Etat de l'ensemble :

L'ensemble paraît en état correct d'entretien.



HALL D'ENTRÉE



ASCENSEUR À MI ÉTAGE

COMPOSITION INTÉRIEURE :**SOUS-SOL :** Caves.**REZ-DE-CHAUSSÉE :** HALL D'ENTRÉE.*A gauche, dans le sas d'entrée :***LOGEMENT GARDIENNE**, comprenant :**Loge** (fenêtre sur rue) – **Cuisine** (fenêtre sur rue).**Salle de douches** (porte sur la cage d'escalier d'accès au sous-sol, douche, lavabo et W-C, ballon électrique).**Etat** : D'usage.*Porte à gauche :***APPARTEMENT** – LOCATION MELCHIOR, comprenant :**Entrée – Séjour** (fenêtre sur rue, cheminée) – **Chambre** (fenêtre sur petite rue) – **Salle de douches** (douche, lavabo et W-C) – **Cuisine**.**Etat** : Moyen.*Porte à droite :***APPARTEMENT** – LOCATION DEBICKI, comprenant :**Entrée – Séjour** (fenêtre en PVC sur rue, cheminée) – **Deux chambres** (fenêtres en PVC sur rue ou impasse, cheminée) – **Rangement** – **Cuisine** (fenêtre sur impasse) – **Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo) – **W-C**.**Etat** : Bon.

PREMIER ETAGE : PALIER.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION OLAF, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre sur rue) – **Deux chambres** (fenêtres, une avec cheminée) – **Pièce** (aveugle) – **Cuisine** (fenêtre) – **Rangement** – **W-C** – **Salle de douches** (aveugle, douche et lavabo).

Etat : D'usage. Chauffage par convecteurs électriques.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION DUMAS-BIZARD, comprenant :

Entrée – Séjour double (fenêtres sur rue) – **Deux chambres** (fenêtres) – **Cuisine** (fenêtre) – **W-C** – **Rangement** (fenêtre) – **Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo).

Etat : Moyen.

DEUXIÈME ETAGE : PALIER.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION WORTH-ZEROUAL, comprenant :

Entrée – Séjour (porte-fenêtre sur balcon sur rue) – **Deux chambres** (portes fenêtres sur balcon, cheminées) – **Pièce** (aveugle) – **Cuisine** (fenêtre) – **Rangement** – **W-C** – **Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo).

Etat : D'usage. Chauffage par convecteurs électriques.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION BLANC (NON VISITÉ).

Etat : Supposé bon.

TROISIÈME ETAGE : PALIER.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION ADAMO CREHANGE, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre sur rue) – **Trois chambres** (fenêtres, deux avec cheminée) – **Cuisine** (fenêtre) – **Rangement** – **W-C** – **Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo).

Etat : D'usage.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION CHABROU, comprenant :

Entrée – Séjour double (fenêtres sur rue) – **Deux chambres** (fenêtres) – **Cuisine** (fenêtre) – **W-C** – **Salle de bains** (aveugle, baignoire, bidet et lavabo).

Etat : Moyen.

QUATRIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION RADIER, comprenant :

Entrée – Séjour double (fenêtres sur rue) – **Deux chambres** (fenêtres) – **Cuisine** (fenêtre) – **Rangement – W-C – Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo).

Etat : D'usage.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION NIELS-GOMEZ (NON VISITÉ).

Etat : Considéré moyen.

CINQUIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION MANGATALLE, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre sur rue) – **Deux chambres** (fenêtres) – **Cuisine** (fenêtre) – **Pièce** (aveugle) – **W-C – Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo).

Etat : Moyen.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION ADIEN-MEDIONI (NON VISITÉ).

Etat : Considéré d'usage.

SIXIÈME ÉTAGE : PALIER.

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION TOUBLANC DE SCHOTTEN, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre en PVC sur rue, cheminée) – **Chambre** (fenêtre sur cour) – **Cuisine** (fenêtre) – **W-C – Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo).

Etat : Correct.

Porte à Face :

APPARTEMENT – LOCATION BARBOTIN SAVASTA, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtres sur rue, cheminée) – **Chambre** (fenêtre, cheminée) – **Cuisine** (fenêtre) – **W-C – Rangement – Salle de bains** (aveugle, baignoire et lavabo).

Etat : Moyen.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION HOUDARD, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre, cheminée) – **Chambre** (fenêtre, cheminée) – **Cuisine** (fenêtre) – **W-C – Rangement – Salle de douches** (aveugle, douche et lavabo).

Etat : Moyen.

SEPTIÈME ÉTAGE : **PALIER.**

Porte à gauche :

APPARTEMENT – LOCATION LIEBERT, comprenant :

Entrée/Séjour/Coin cuisine (deux fenêtres en PVC) – **Salle de douches** (fenêtre de toit, douche, W-C et lavabo).

Etat : Moyen. Chauffage électrique.

Porte à gauche et face :

APPARTEMENT – LOCATION BALLERINI, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre sur rue, cheminée) – **Chambre** (fenêtre, cheminée) – **Cuisine** (fenêtre de toit, bac à douches) – **W-C** (fenêtre de toit).

Etat : Moyen.

Porte face :

APPARTEMENT – LOCATION CARVAILHO TRARBACH, comprenant :

Entrée – Séjour (fenêtre en PVC sur rue, cheminée) – **Chambre** (fenêtre en PVC sur rue) – **Cuisine** (fenêtre de toit) – **Rangement** – **Salle de douches** (fenêtre de toit, douche, W-C et lavabo).

Etat : Bon.

Porte à droite :

APPARTEMENT – LOCATION PONCELET FERELLOC (NON VISITÉ).

Etat : Supposé bon.

Dans l'ensemble :

Sols recouverts de parquet, de moquette, carrelés ou thermoplastique.

Murs enduits et peints ou revêtement collé ou faïence murale aux droits des appareils sanitaires.

Installations Générales :

- Gardienne et digicode.
- Eau / Electricité / Gaz de ville.
- Ascenseur à mi étages.
- Chauffage central individuel au gaz pour la majorité.
- Eau chaude individuelle par chaudières au gaz ou par cumulus électriques.

SURFACES CONSIDÉRÉES

Les surfaces ont été reprises sur l'état locatif communiqué par le Client.

Celles-ci s'entendent sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

NIVEAUX	LOCATAIRES	NATURE	SURFACES HABITABLES	ETAT	TYPE DE BAUX	DÉBUT DES BAUX	LOYERS ANNUELS	LOYERS €/M ² /MOIS	OBSERVATIONS SUR LES LOYERS
R-de-C	LOGE	Hab.	P. M.	D'usage					
R-de-C G.	MELCHIOR	Hab.	52,00 m ²	Moyen	6 ans	01/12/00	8 388 €	13 €	Faible
R-de-C D.	DEBICKI	Hab.	78,00 m ²	Bon	6 ans	13/08/10	17 700 €	19 €	Moyen
1 ^{er} G	OLAF	Hab.	78,00 m ²	Usage	6 ans	01/12/05	14 796 €	16 €	Un peu faible
1 ^{er} D	DUMAS-BIZARD	Hab.	90,00 m ²	Moyen	6 ans	16/06/01	17 040 €	16 €	Un peu faible
2 ^{ème} G	WORTH-ZEROUAL	Hab.	78,00 m ²	Usage	6 ans	01/03/04	13 848 €	15 €	Un peu faible
2 ^{ème} D	BLANC	Hab.	90,00 m ²	Sup. bon	6 ans	01/11/05	18 156 €	17 €	Un peu faible
3 ^{ème} G	ADAMO-CREHANGE	Hab.	78,00 m ²	Usage	6 ans	16/02/06	14 388 €	15 €	Faible
3 ^{ème} D	CHABROU	Hab.	90,00 m ²	Moyen	Loi 48	30/06/63	6 688 €	6 €	Très faible
4 ^{ème} G	RADIER	Hab.	90,00 m ²	Usage	3 ans	01/06/05	20 820 €	19 €	Moyen
4 ^{ème} D	NIELS-GOMEZ	Hab.	78,00 m ²	Cons. moyen	6 ans	20/11/06	14 268 €	15 €	Faible
5 ^{ème} G	MANGATALLE	Hab.	78,00 m ²	Moyen	6 ans	15/05/06	14 004 €	15 €	Faible
5 ^{ème} D	ADIEN-MEDIONI	Hab.	90,00 m ²	Cons. d'usage	6 ans	01/10/04	16 440 €	15 €	Faible
6 ^{ème} G	TOUBLANC DE SCHOTTEN	Hab.	59,00 m ²	Correct	6 ans	15/01/11	12 228 €	17 €	Un peu faible
6 ^{ème} F	BARBOTIN SAVASTA	Hab.	61,00 m ²	Moyen	6 ans	01/10/03	11 148 €	15 €	Faible
6 ^{ème} D	HOUDARD	Hab.	52,00 m ²	Moyen	6 ans	01/07/01	10 764 €	17 €	Un peu faible
7 ^{ème} G	LIEBERT	Hab.	24,00 m ²	Moyen	6 ans	31/08/09	6 264 €	22 €	Moyen
7 ^{ème} G/D	BALLERINI	Hab.	40,00 m ²	Moyen	Loi 48	31/03/69	1 204 €	3 €	Très faible
7 ^{ème} F	CARVAILHO TRARBACH	Hab.	37,00 m ²	Bon	6 ans	01/08/11	10 320 €	23 €	Moyen
7 ^{ème} D	PONCELET FERELLOC	Hab.	37,00 m ²	Sup. bon	6 ans	26/01/10	9 336 €	21 €	Moyen
TOTAUX			1 280,00 m²				237 800 €		

APPRECIATIONS GÉNÉRALES – MARCHÉ DU SECTEUR ET TERMES DE COMPARAISON

A) APPRECIATIONS GENERALES

ÉLÉMENTS VALORISANTS

- Situation proche de toutes les commodités.
- Immeuble situé face au square des Épinettes.
- Appartements sur des voies calmes et sur le square, sans vis-à-vis direct sur celui-ci.
- Appartements bien configurés.

ÉLÉMENTS DÉVALORISANTS

- Quartier du XVII^{ème} arrondissement, moins prisé pour l'habitation.
- Immeuble sans parking.
- Deux appartements en Loi de 1948.
- Des travaux sont à prévoir dans certains appartements.
- Accès à l'ascenseur par l'escalier et situé à mi étage.

B) MARCHE DU SECTEUR

Loin de se limiter à une division entre deux secteurs géographiques (*en l'occurrence Nord et Sud*), le XVII^{ème} est sans doute l'arrondissement le plus disparate de la Capitale, tant les micromarchés y sont nombreux. Il offre une palette de quartiers aux visages radicalement différents et aux identités très marquées par le passé, allant des quartiers bourgeois des anciens villages des Ternes et de Monceau à l'Ouest, passant par une zone mixte attirant les jeunes urbains autour des Batignolles, se bornant aux quartiers populaires des Épinettes au Nord/Est de l'avenue de Clichy. L'habitat et la typologie de population se caractérisent donc par une grande hétérogénéité dans l'arrondissement.

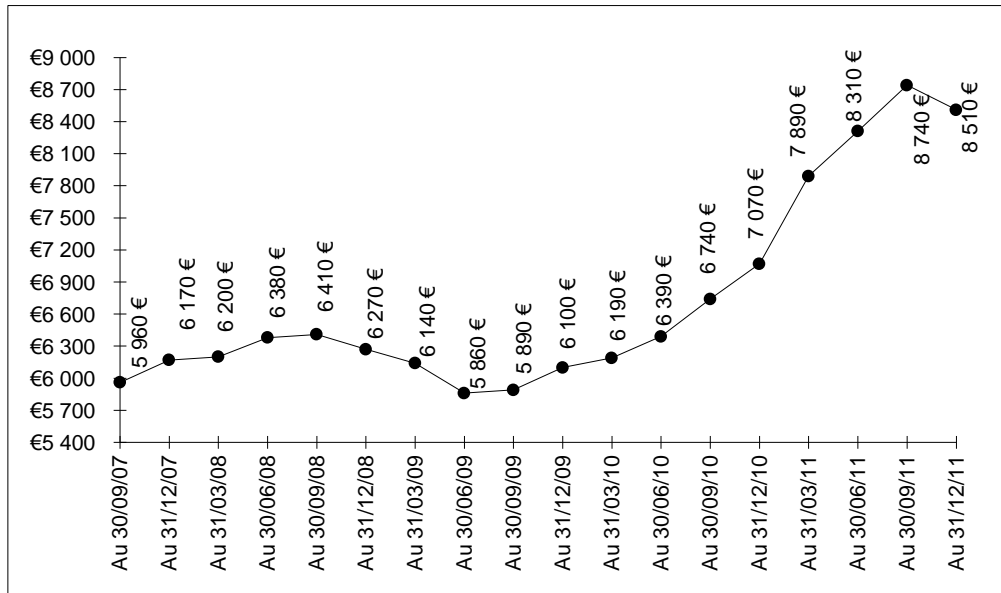
Situé à l'Est de l'avenue de Clichy, le quartier de La Fourche Guy Môquet est en partie implanté sur l'ancien faubourg ouvrier des Épinettes. A l'opposé de l'atmosphère bourgeoise bohème du quartier voisin des Batignolles, la sociologie du quartier reste ici populaire et cosmopolite.

Ce secteur marqué par son passé industriel et ferroviaire, a néanmoins entamé la rénovation et la mise aux normes de plus de 900 immeubles au sein d'un bâti insalubre. L'action d'amélioration de l'habitat se poursuit et des subventions sont attribuées aux propriétaires en vue de la réhabilitation des habitations et des parties communes des immeubles du quartier. Un plan de revitalisation des commerces de proximité est également prévu sur le secteur.

Plus loin, on observe entre la Villa Sainte-Croix et la rue Lantiez, des alignements de petites maisons qui mènent à d'anciens ateliers. Autre îlot de tranquillité très prisé, la Cité des Fleurs, longue allée piétonne bordée de maisons élégantes avec jardin, qui va de l'avenue de Clichy à la rue Jonquière, a gardé son charme passé.

Le prix médian de l'habitat ancien (tous types d'appartements confondus) dans le XVII^{ème} arrondissement, est passé de 7 070 €/m² au 31 Décembre 2010 à 8 510 €/m² au 31 Décembre 2011, soit une hausse de l'ordre de 20,4 % sur un an.

XVII^{ÈME} ARRONDISSEMENT



MARCHÉ LOCATIF

Le marché de la location est resté actif en fin d'année 2008, les loyers sont donc restés stables par rapport aux années précédentes. Selon l'OLAP, le loyer moyen en fin d'année 2008, pour les appartements de 3 ou 4 pièces était de l'ordre de 19 € par m²/par mois pour le quartier des Épinettes, cette valeur pouvant être réajustée en fonction de l'état et du type de bien, et de ces caractéristiques propres.

C) TERMES DE COMPARAISON

Se sont vendus en appartements, dans le secteur :

- Janvier 2012 : Rue Jean Leclair,
3 pièces, 71 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 490 000 €, soit 6 901 €/m².
- Septembre 2011 : Rue des Épinettes,
4 pièces, 70 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 508 800 €, soit 7 269 €/m².
- Septembre 2011 : Rue Jean Leclair,
4 pièces, 85 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 599 050 €, soit 7 048 €/m².

- Juillet 2011 : Rue Jean Leclair,
4 pièces, 97 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 745 000 €, soit 7 680 €/m².
- Juin 2011 : Rue de la Jonquière,
3 pièces, 87 m², au rez-de-chaussée,
Vendu libre 620 000 €, soit 7 126 €/m².
- Avril 2011 : Rue des Apennins,
5 pièces, 87 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 683 500 €, soit 7 856 €/m².

Se sont vendus en petits appartements, dans le secteur :

- Janvier 2012 : Rue Lacaille,
2 pièces, 46 m², au rez-de-chaussée,
Vendu libre 295 000 €, soit 6 413 €/m².
- Décembre 2011 : Rue Collette,
2 pièces, 31 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 225 000 €, soit 7 258 €/m².
- Décembre 2011 : Rue de la Jonquière,
Studio de 30 m², au 3^{ème} étage,
Vendu libre 252 000 €, soit 8 400 €/m².
- Décembre 2011 : Rue de la Jonquière,
2 pièces, 37 m², au 5^{ème} étage,
Vendu libre 300 000 €, soit 8 108 €/m².
- Septembre 2011 : Rue de la Jonquière,
2 pièces, 31 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 221 000 €, soit 7 129 €/m².
- Septembre 2011 : Rue Legendre,
2 pièces, 27 m², au 2^{ème} étage,
Vendu libre 188 500 €, soit 6 981 €/m².
- Septembre 2011 : Rue Guy Môquet,
2 pièces, 47 m², au 6^{ème} étage,
Vendu libre 347 840 €, soit 7 401 €/m².

Les termes de comparaison ont été relevés dans les fichiers immobiliers des Notaires (bases « Bien » et « Perval »).
Ces fichiers sont alimentés à partir des ventes immobilières enregistrées par les notaires.
Ceux-ci contiennent plus de 2 800 000 références disponibles sur l'Île-de-France et 8 700 000 références en Province.

ESTIMATION

En présence de biens loués, nous estimerons leur valeur par les méthodes dites :

« MÉTHODE PAR COMPARAISON » ET « MÉTHODE PAR LE REVENU »

Il convient avant tout de noter les remarques suivantes :

- L'abattement effectué sur les locaux loués tient compte de la situation locative, du type de bail et du montant du loyer.
- Le taux de capitalisation a été choisi en fonction du type de location et du loyer pratiqué.

Compte tenu de la nature, de l'état et de la situation des locaux, nous retiendrons les valeurs suivantes :

Niveaux	Locataires	Nature	Surfaces Habitable	MÉTHODE PAR COMPARAISON			MÉTHODE PAR LE REVENU			VALEURS VENALES RETENUES
				Valeurs €/m ²	Abat. pour Occ.	VALEURS VENALES	Loyers €/HC/an	Taux de Cap.	VALEURS VENALES	
R-de-C	LOGE	Hab.	P. M.							POUR MÉMOIRE
R-de-C G.	MELCHIOR	Hab.	52,00 m ²	7 000 €	20 %	291 200 €	8 388 €	3 %	279 600 €	280 000 €
R-de-C D.	DEBICKI	Hab.	78,00 m ²	7 500 €	20 %	468 000 €	17 700 €	4 %	442 500 €	450 000 €
1 ^{er} G	OLAF	Hab.	78,00 m ²	7 000 €	20 %	436 800 €	14 796 €	3,50 %	422 743 €	430 000 €
1 ^{er} D	DUMAS-BIZARD	Hab.	90,00 m ²	7 000 €	20 %	504 000 €	17 040 €	3,50 %	486 857 €	490 000 €
2 ^{ème} G	WORTH-ZEROUAL	Hab.	78,00 m ²	7 000 €	20 %	436 800 €	13 848 €	3,50 %	395 657 €	400 000 €
2 ^{ème} D	BLANC	Hab.	90,00 m ²	7 500 €	20 %	540 000 €	18 156 €	3,50 %	518 743 €	530 000 €
3 ^{ème} G	ADAMO-CREHANGE	Hab.	78,00 m ²	7 000 €	20 %	436 800 €	14 388 €	3,50 %	411 086 €	420 000 €
3 ^{ème} D	CHABROU	Hab.	90,00 m ²	7 000 €	30 %	441 000 €	MÉTHODE NON RETENUE			440 000 €
4 ^{ème} G	RADIER	Hab.	90,00 m ²	7 000 €	20 %	504 000 €	20 820 €	4 %	520 500 €	510 000 €
4 ^{ème} D	NIELS-GOMEZ	Hab.	78,00 m ²	7 000 €	20 %	436 800 €	14 268 €	3 %	475 600 €	450 000 €
5 ^{ème} G	MANGATALLE	Hab.	78,00 m ²	7 000 €	20 %	436 800 €	14 004 €	3 %	466 800 €	450 000 €
5 ^{ème} D	ADIEN-MEDIONI	Hab.	90,00 m ²	7 000 €	20 %	504 000 €	16 440 €	3 %	548 000 €	520 000 €
6 ^{ème} G	TOUBLANC DE SCHOTTEN	Hab.	59,00 m ²	7 500 €	20 %	354 000 €	12 228 €	3 %	407 600 €	380 000 €
6 ^{ème} F	BARBOTIN SAVASTA	Hab.	61,00 m ²	7 000 €	20 %	341 600 €	11 148 €	3 %	371 600 €	350 000 €
6 ^{ème} D	HOUDARD	Hab.	52,00 m ²	7 000 €	20 %	291 200 €	10 764 €	3,50 %	307 543 €	300 000 €
7 ^{ème} G	LIEBERT	Hab.	24,00 m ²	7 000 €	20 %	134 400 €	6 264 €	4 %	156 600 €	150 000 €
7 ^{ème} G/D	BALLERINI	Hab.	40,00 m ²	7 000 €	40 %	168 000 €	MÉTHODE NON RETENUE			170 000 €
7 ^{ème} F	CARVALHO TRARBACH	Hab.	37,00 m ²	8 000 €	20 %	236 800 €	10 320 €	4 %	258 000 €	250 000 €
7 ^{ème} D	PONCELET FERRELOC	Hab.	37,00 m ²	8 000 €	20 %	236 800 €	9 336 €	4 %	233 400 €	230 000 €
TOTAL										7 200 000 €

Ce montant n'est envisageable que dans le cas de vente lot par lot par le propriétaire (hors frais résultant de cette découpe).

Dans le cadre de l'évaluation de l'immeuble entier, il conviendra d'effectuer un abattement sur cette valeur vénale.

Celui-ci, compte tenu de l'importance de l'immeuble, de l'état de l'ensemble, des travaux à prévoir (*parties communes, façades*), de l'environnement juridique (*situations juridique et locative, etc.*), puis des tendances actuelles du marché pour ce type d'acquisition et des attentes des éventuels acquéreurs, pourrait se situer autour de 20 %, soit une valeur vénale ramenée à :

$$7\,200\,000\text{ €} \times 0,80 = 5\,760\,000\text{ €}$$

Arrondis à **5 800 000 €**

CONCLUSION**VALEUR VENALE (MARS 2012) DE L'ORDRE DE :****5 800 000 €UROS****NOTA : La valeur indiquée ci-dessus est donnée Hors Droits de Mutation.**

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties, **elle est actuelle et limitée dans le temps** et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

L'annexe ci-après définit les principales notions prises en considération dans le présent dossier ainsi que les principales réserves auxquelles la valeur est subordonnée.

Par ailleurs, le bien est considéré comme ne faisant l'objet d'aucune servitude et supposé exempt d'amiante, de plomb et d'insectes xylophages, ou tout autre élément susceptible de grever sa valeur.

Le présent dossier a été établi
le 30 Mars 2012 par

ÉRIC MARTINOT-LAGARDE
EXPERT IMMOBILIER
Membre de l'I.F.E.I.

MAÎTRE GDALIA
NOTAIRE



Ce rapport a été réalisé en conformité avec la « Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière » dont le « Conseil Supérieur du Notariat » et « l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (I.F.E.I.) » sont signataires.

D E F I N I T I O N S

VALEUR VENALE

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'application de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature, du bien et de la situation du marché,
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats,
- l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

VALEUR LOCATIVE DU MARCHÉ

La valeur locative de marché correspond au moment pour lequel un bien pourrait raisonnablement être loué au moment de l'expertise.

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail.

La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire.
- La conclusion du contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier considéré.
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location.
- La présentation préalable du bien aux conditions du marché sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats.
- L'absence de facteur de convenance personnelle.
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

Le terme de valeur locative de marché suppose qu'il n'y ait pas de versement en capital, soit au locataire précédent (*droit au bail*), soit au propriétaire (*pas-de-porte ou droit d'entrée*), parallèlement ou en sus du loyer.

SURFACE HABITABLE

La surface habitable (*Loi Boutin*) d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

LOI AURILLAC

La loi Aurillac (Loi n° 2006-685) crée un droit de préemption au profit du locataire en cas de vente en bloc d'un immeuble de plus de 10 logements :

« Art. 10-1. - I. - A. - Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.

L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit... ».

BREF EXPOSE DE METHODOLOGIE

METHODE PAR COMPARAISON

Cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Toutefois, en cas de marchés spéculatifs, les références de transactions, fussent-elles récentes, ne peuvent, seules, servir de base à une estimation. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché.

On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe.

Selon les types de biens, les mesures retenues pourront être la surface (*habitable, utile, pondérée*) ou l'unité (*parking, chambre, etc..*).

METHODE PAR LE REVENU

Cette méthode consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (*loyer de marché ou valeur locative de marché*), puis à le diviser par un taux de rendement, donc à le capitaliser.

Le choix du taux est essentiellement comparatif et doit se référer aux données réelles du marché immobilier de la catégorie du bien concerné. Il doit également tenir compte :

- de la situation géographique.
- de l'activité du secteur économique concerné.
- des qualités propres de l'immeuble.
- de son état d'entretien.
- de l'affectation des locaux considérés.

La méthode par le revenu est également appelée méthode par capitalisation du revenu ou par le rendement.

R E S E R V E S

SURFACES CONSIDEREES

Surfaces reprises sur l'état locatif fourni par le Client.

L'ensemble des surfaces ici considérées ne saurait donc être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de vérification par un Géomètre Expert.

SERVITUDE

Dans le cadre du présent dossier, le bien a été apprécié comme n'étant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter sa valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de celui-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale du bien ici estimé un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

En cas de mise en vente directe de ce bien, celui-ci serait soumis au droit de préemption urbain, d'où nécessité d'effectuer une D.I.A. (Déclaration d'Intention d'Aliéner) auprès des services concernés.

URBANISME

Les renseignements d'urbanisme cités ont été recueillis (oralement) auprès des Services Techniques de la Ville de PARIS.

Ils ne sauraient être retenus que sous réserve de confirmation écrite, et sous la forme d'un certificat d'urbanisme (seul document légal en la matière).

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Dans le cadre de la protection des acquéreurs, diverses lois obligent les vendeurs à effectuer des études techniques sur les points suivants :

- La présence du plomb dans les peintures (Loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998, Décrets n°s 99-483 et 484, arrêtés du 12 Juillet 1999 pour l'application des articles R.32-2, R.32-4 et R. 32-12 du Code de la Santé Publique).
- La présence de matériaux amiantés (Décrets n° 96-97 du 7 Février 1996 et n° 2002-839 du 3 Mai 2002).
- La présence d'insectes xylophages (Loi n° 99-471 du 8 Juin 1999).
- Un état des risques naturels et technologiques (Loi n° 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement).
- Un diagnostic de contrôle gaz (Décret n° 2006-1114 du 5 Septembre 2006).
- Un diagnostic de performance énergétique (Décret n° 2006-1147 du 14 Septembre 2006).
- Un diagnostic électrique dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances (Normes XP C 16-600 et Décret n° 2008-384 du 22 Avril 2008).

Les travaux d'assainissement ayant une incidence économique importante, dans le cas où certains diagnostics s'avèrent positifs, il conviendra de diligenter une étude économique spécifique.

Dans tous les cas, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance sera fonction du coût desdits travaux ou de l'importance du ou des risques encourus.